

# 日本プライムリアルティ投資法人

Japan Prime Realty Investment Corporation



JPR

証券コード 8955

## ダイワJ-REITキャラバン福岡説明資料

2021年4月22日

(資産運用会社)

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

Tokyo Realty Investment Management, Inc.



1. J-REITの特徴	3P
2. JPRの概要	6P
3. JPRの特徴	10P
4. ポートフォリオの紹介	21P
5. 新型コロナウイルスの影響	29P
6. 本日のまとめ	31P
7. 参考資料	35P

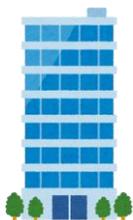


# 1. J-REITの特徴

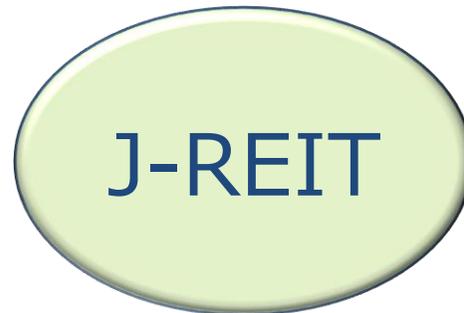
株式投資と不動産賃貸業の利点をあわせ持つ安定性を重視した投資商品



株式投資の  
**流動性**

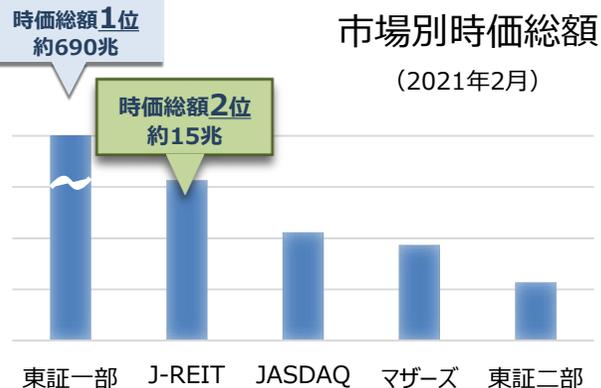


不動産賃貸業の  
**安定性**



特徴① 換金性が高い

- 証券取引所に上場しているため、株式と同じように売買できる
- 実物不動産と異なり小さい金額で投資が可能



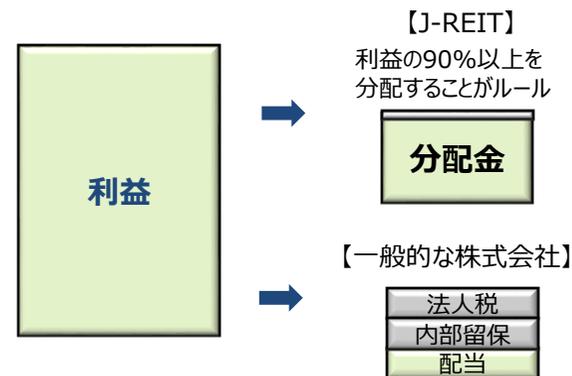
特徴② 専門家が運用

- 物件の取得や維持管理、賃貸募集などの運用は全て「資産運用会社（プロ）」にお任せ
- 複数の物件に投資することで、リスクを分散



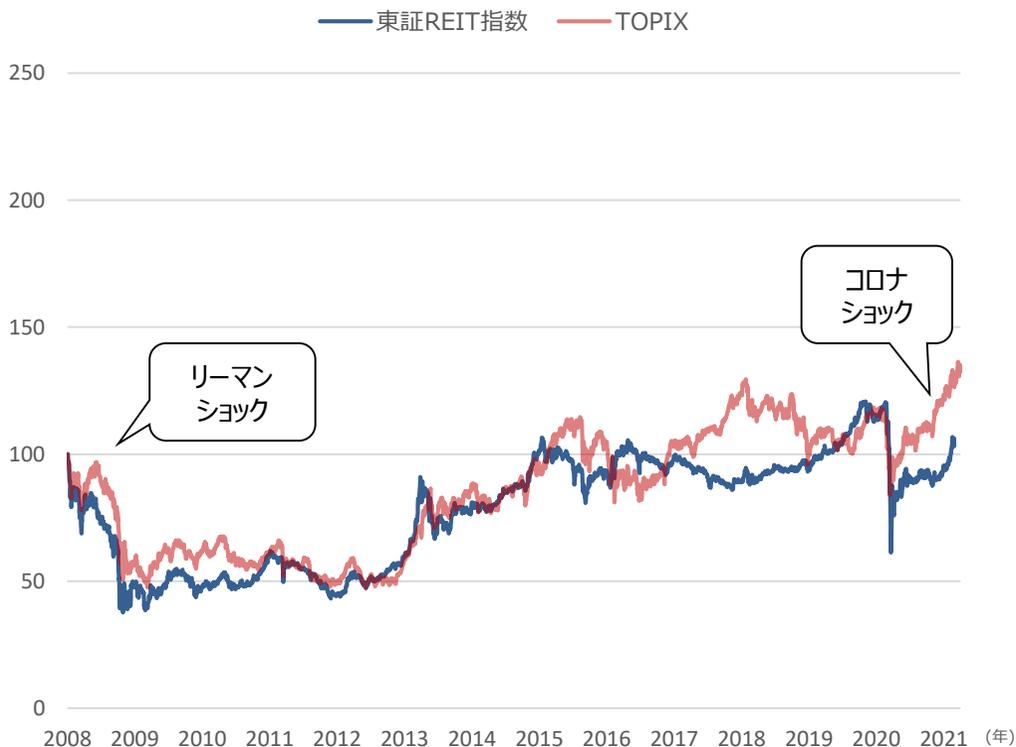
特徴③ 配当性向が高い

- 法人税が免除されている
- 収益のほとんどが配当として分配される

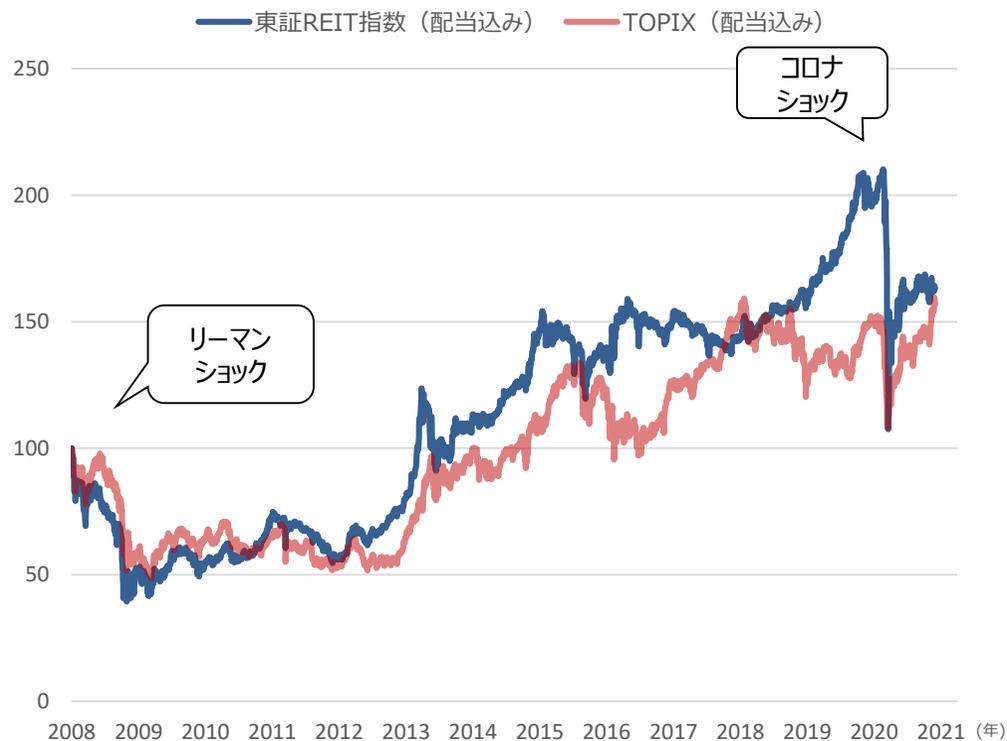


## TOPIXを大きく上回る投資効果

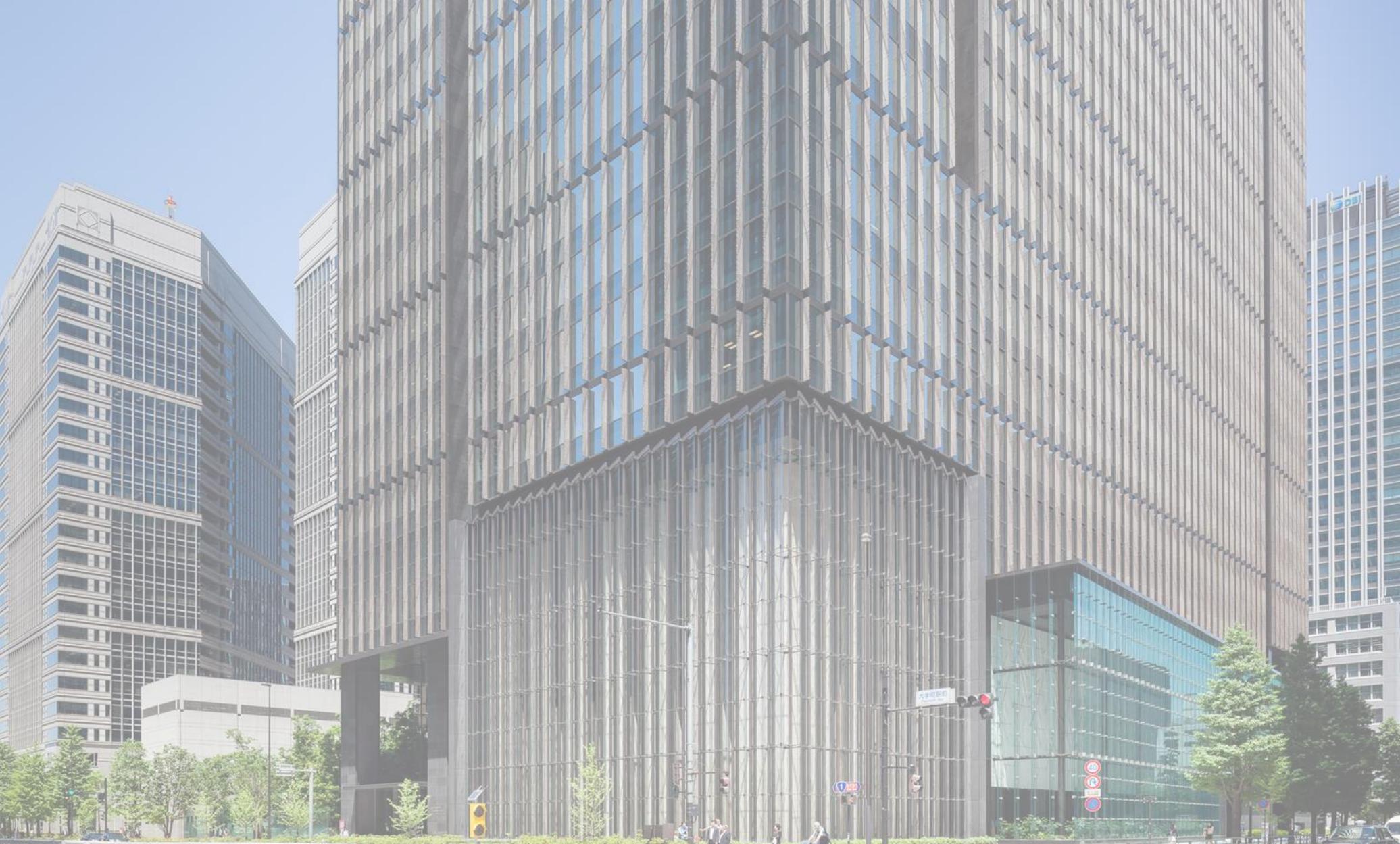
### ■ 株価指数の比較



### ■ 配当込み株価指数の比較



※2008/1/1を100とした指数



## 2.JPRの概要

不動産を所有し、投資口を発行する箱  
(形式的な会社で、社員等の実態はない)

**不動産等**

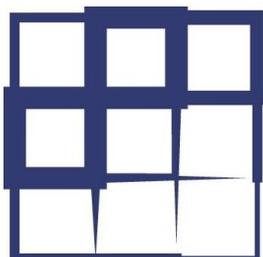


物件数 **65**物件  
資産規模 **4,656**億円

賃料等

投資

**投資法人**



**JPR**

日本プライムリアルティ投資法人

分配金等  
(配当)

出資

**東京証券取引所**

投資口売買  
(株式売買)

**投資主  
(株主)**

資産運用委託

**資産運用会社**

株式会社 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

出資

**スポンサー**

東京建物、安田不動産、大成建設、明治安田生命

保有不動産の運用や管理は  
すべて資産運用会社が担う

リートの設立者であり、  
資産運用会社のオーナー。  
人材の派遣、資産の提供や管理  
など様々な面からサポートを行う

## 上場約19年の運用実績 東京オフィスを中心に投資を行う総合型リート

2021年3月31日現在

証券コード

**8955**

資産規模

**4,656億円**

決算月

**6月,12月**  
(分配金支払時期 3月、9月)投資資産  
(用途比率)**オフィス70~90%**  
**都市型商業施設等10~30%**

上場日

**2002/6/14**  
(5番目に上場)

(エリア比率)

**東京80~90%**  
**地方10~20%**

第38期分配金

7,750円

投資口価格  
(3/31時点)

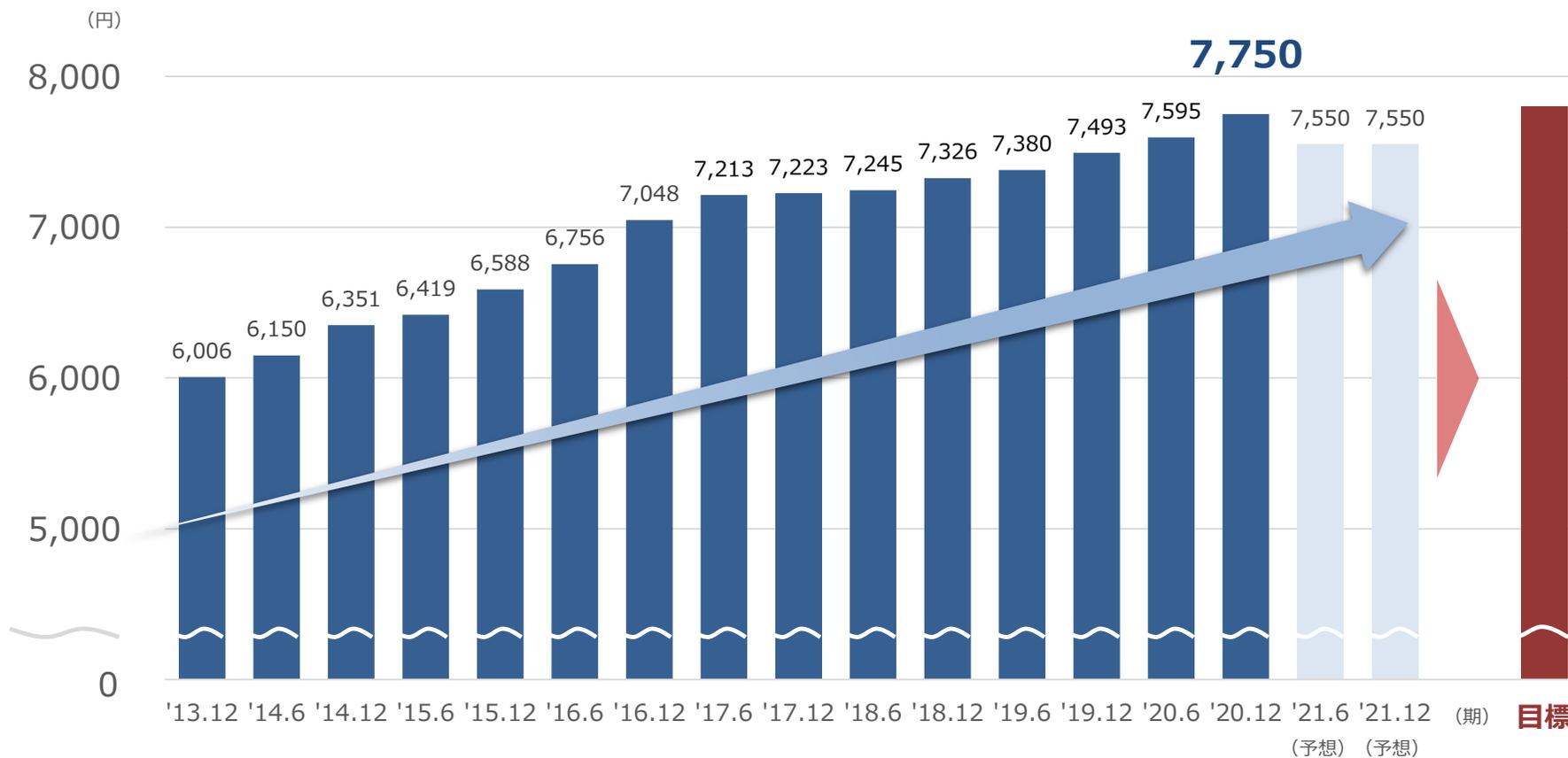
413,000円

分配金利回り  
(3/31時点)

3.65%

中期目標

7,800円





### 3.JPRの特徴

### 1 東京オフィスを中心に投資する老舗REIT

約19年にわたる運用実績。成長性の高い東京オフィスを中心にポートフォリオを構成。

### 2 「東京建物」を中心としたスポンサーの強力なサポート

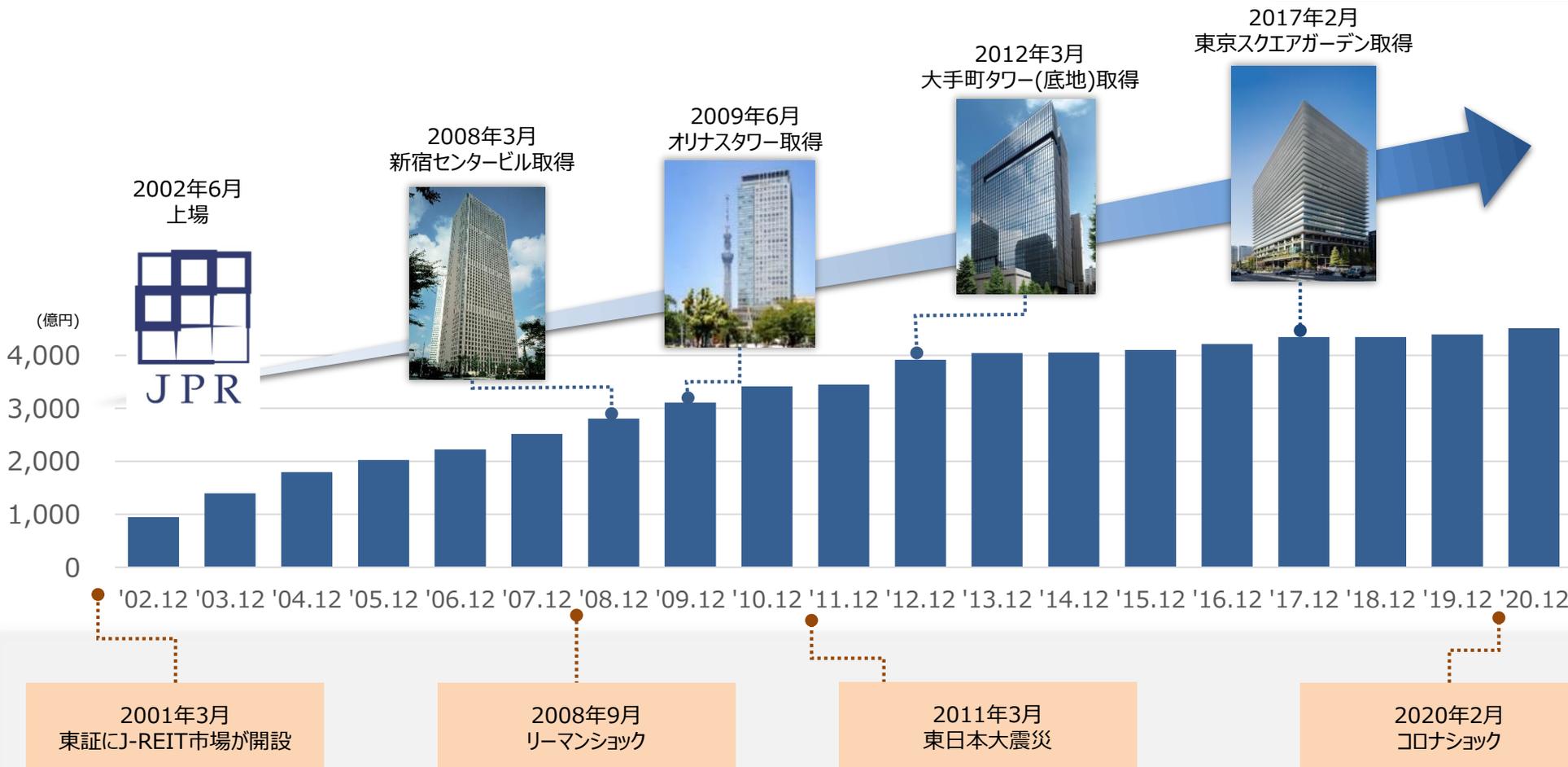
メインスポンサーは100年超の歴史を持つ総合不動産会社の東京建物。同社の開発した大規模開発物件・優良物件の取得や同社グループのビル管理のノウハウ活用など様々なメリットを享受。

### 3 確かな不動産運用力と財務運営

増額交渉による賃料改定を継続中。潤沢な現預金と長期固定借入中心の財務運営により高格付を取得。

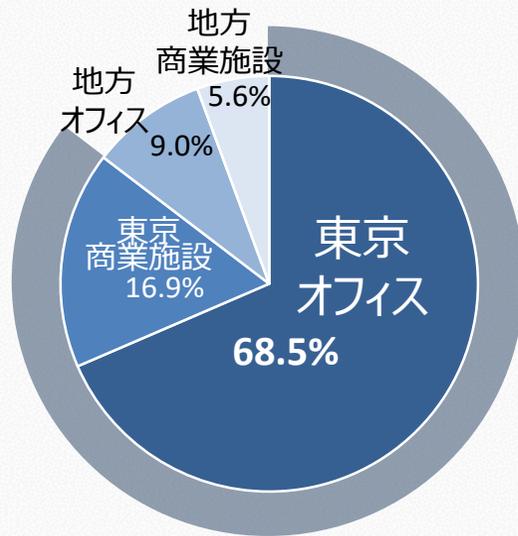
上場以降、約19年にわたり着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上

資産規模  
(2021年3月31日時点)  
**4,656億円**

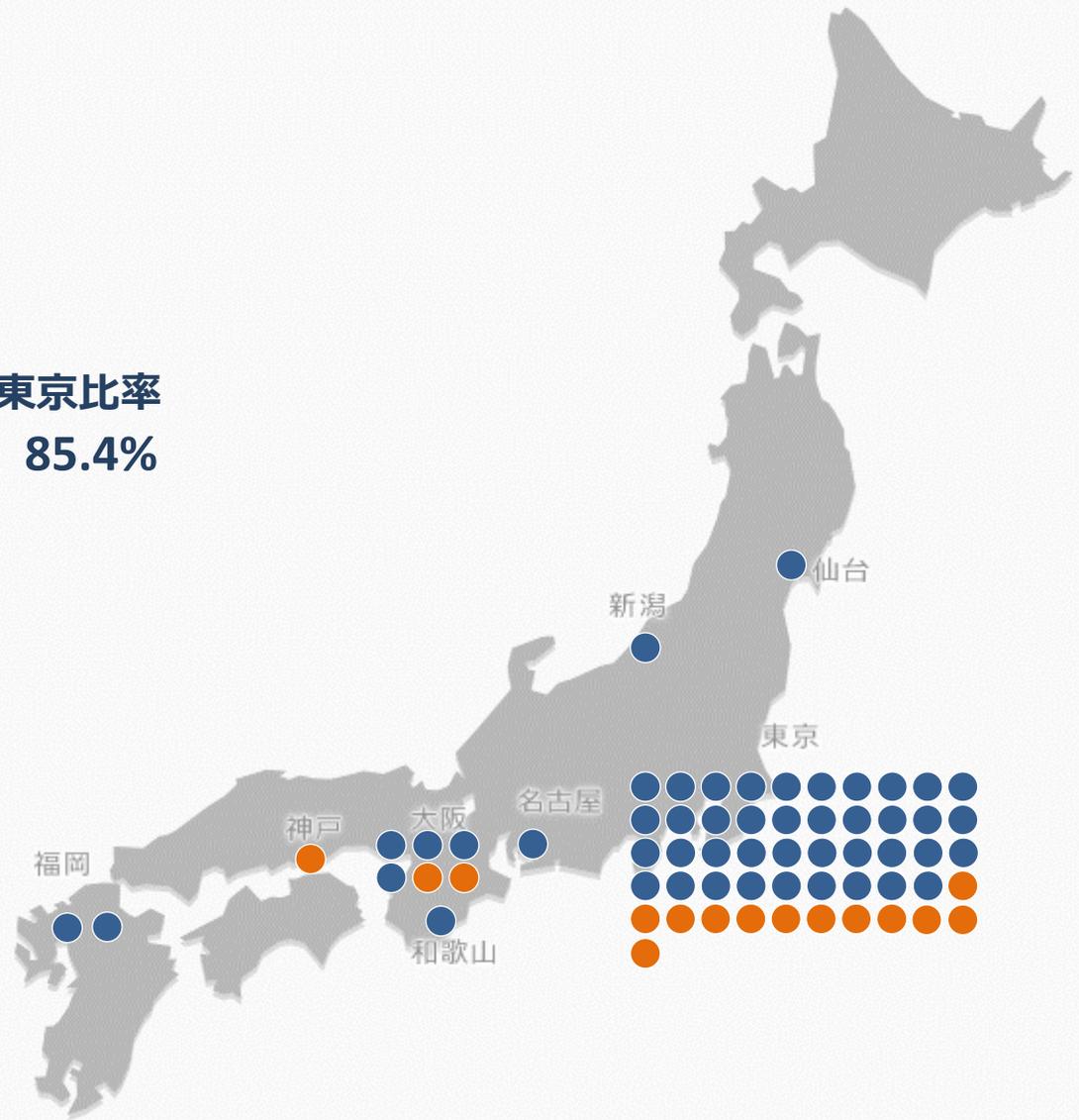


■保有物件（65物件）の投資比率

2021年3月31日現在



東京比率  
85.4%



● オフィス ● 商業施設

「不動産」「建設」「金融」のノウハウを集結、様々なサポートを実施

不動産      メインスポンサー



**東京建物**

建設



**大成建設**

不動産



**安田不動産**

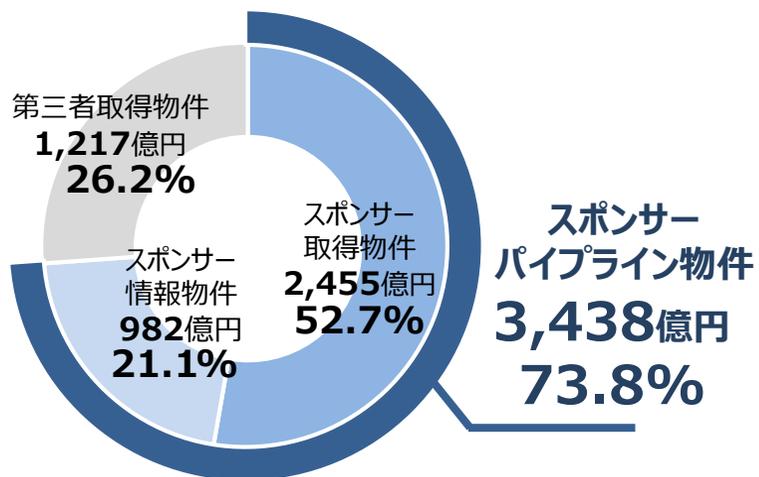
金融



**明治安田生命**

■ スポンサーパイプラインの活用

(保有物件の取得先別内訳)



■ スポンサーパイプラインの実績

(保有物件の取得価格上位5物件)

	物件名	所在地	億円
1	大手町タワー (底地)	東京都千代田区	360
2	オリナスタワー	東京都墨田区	313
3	新宿センタービル	東京都新宿区	210
4	東京スクエアガーデン	東京都中央区	184
5	兼松ビル	東京都中央区	162

## 日本で最も長い歴史のある総合不動産会社

### ■ メインスポンサー「東京建物」について

- 旧安田財閥の創始者 安田善次郎によって創業された日本で最も長い歴史のある総合不動産会社
- 都市開発事業、オフィス賃貸事業、オフィスビルの開発及び運営、Brilliaブランドの分譲マンション事業等を展開



安田善次郎  
1838-1921



竣工時の東京建物本社ビル  
(昭和4年)



オフィス賃貸事業・分譲マンション事業等を展開

■ 開発事例

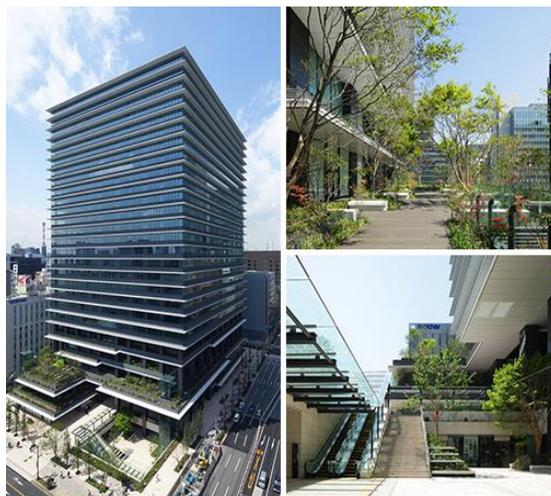
大手町タワー  
大手町の新たなランドマーク

JPR保有  
※底地



東京スクエアガーデン  
国内トップクラスの環境配慮型ビル

JPR保有



Brillia Towers 目黒  
目黒駅前の大規模複合開発



グランフロント大阪



オリナスタワー

JPR保有



新宿センタービル

JPR保有

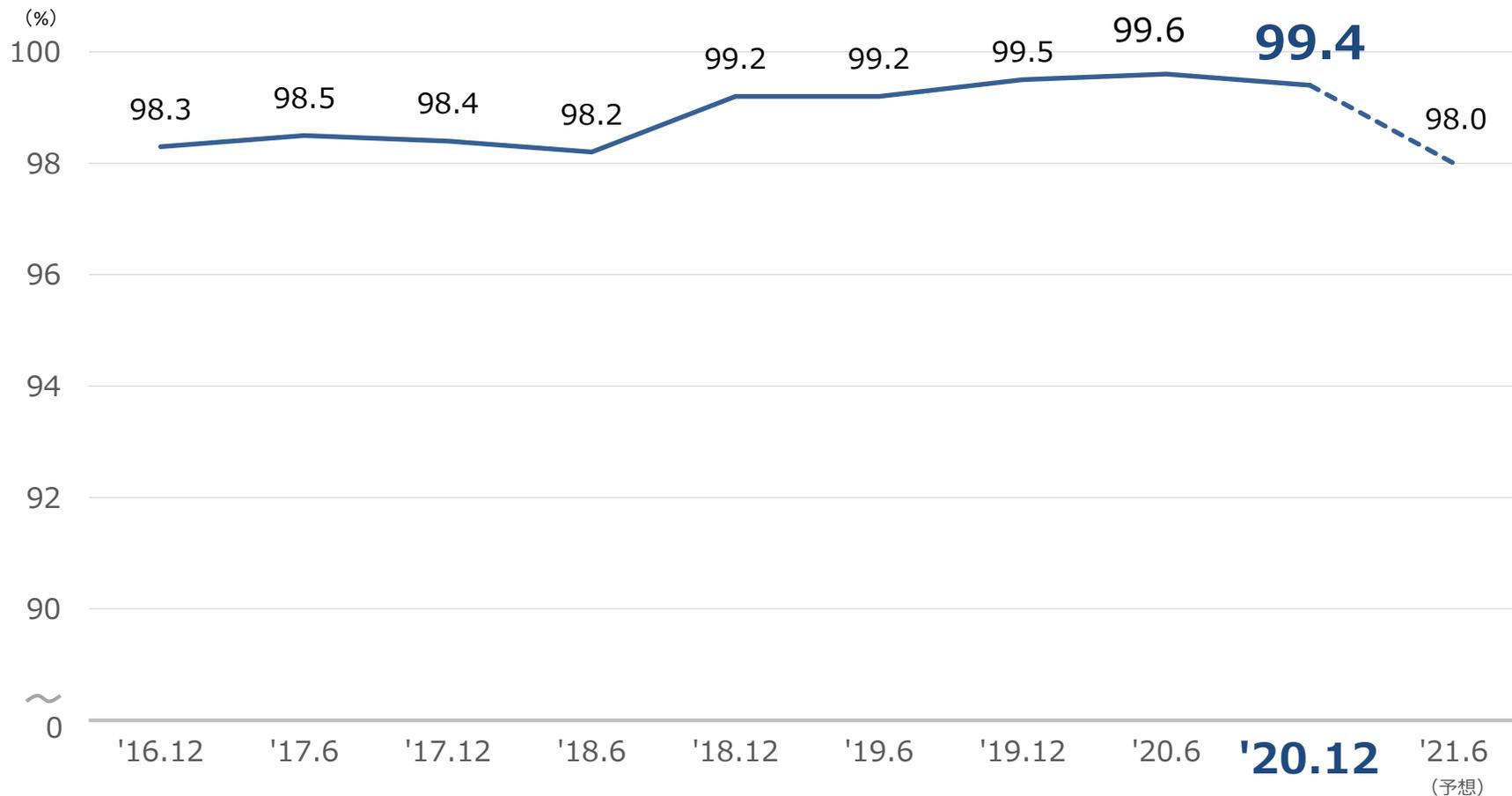


Brillia Tower 西新



## 高稼働率を維持、今後も安定推移する見通し

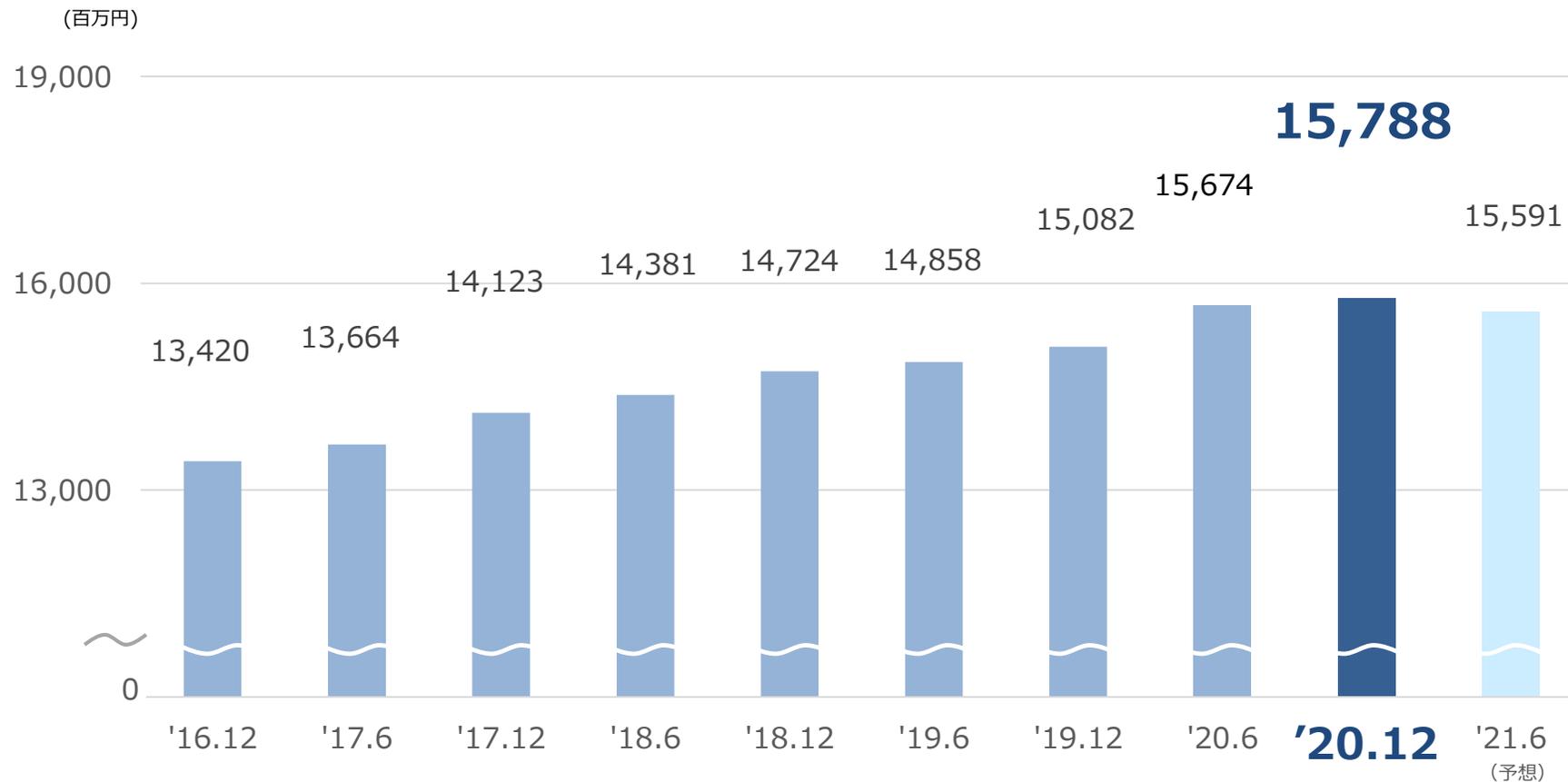
## ■ 契約稼働率



1. 「稼働率」は期中平均の値を表しています。

## 賃料収入は順調に増加

## ■ 賃料収入



## バリューアップ工事やテナント満足度調査を実施

### ■ 工事実施例

<JPR横浜ビル 1Fエントランス>



施工後

<JPR原宿ビル エレベーターホール>

改修前

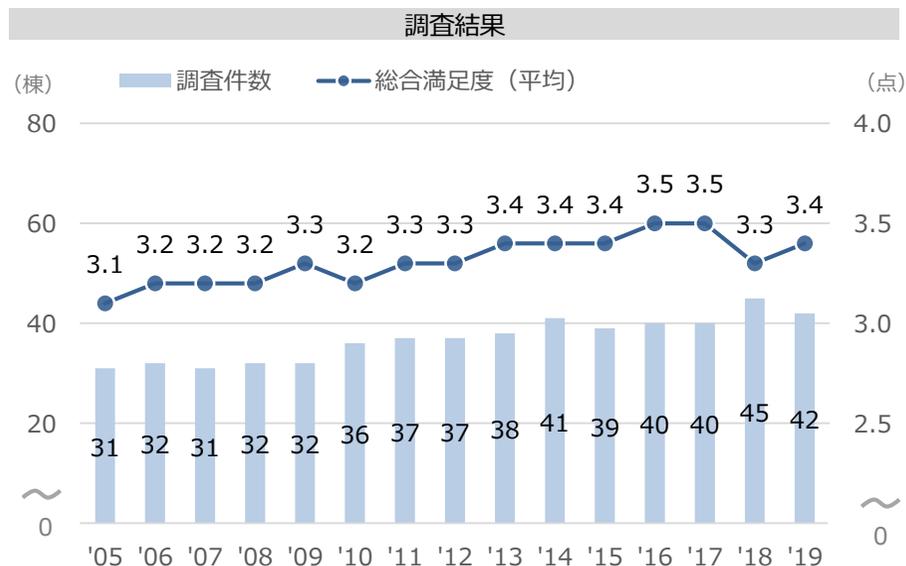


改修後



### ■ テナント満足度調査

テナントからの要望事項を定期的に聴取し、調査結果をもとに課題の改善に取り組んでいます。



[2019年CS調査概要]

総合満足度：4点満点の平均値

調査時期：2019年5～6月

調査対象：42物件、テナント508社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

※2020年CS調査については、コロナウイルスの影響も鑑み実施を見送りました。

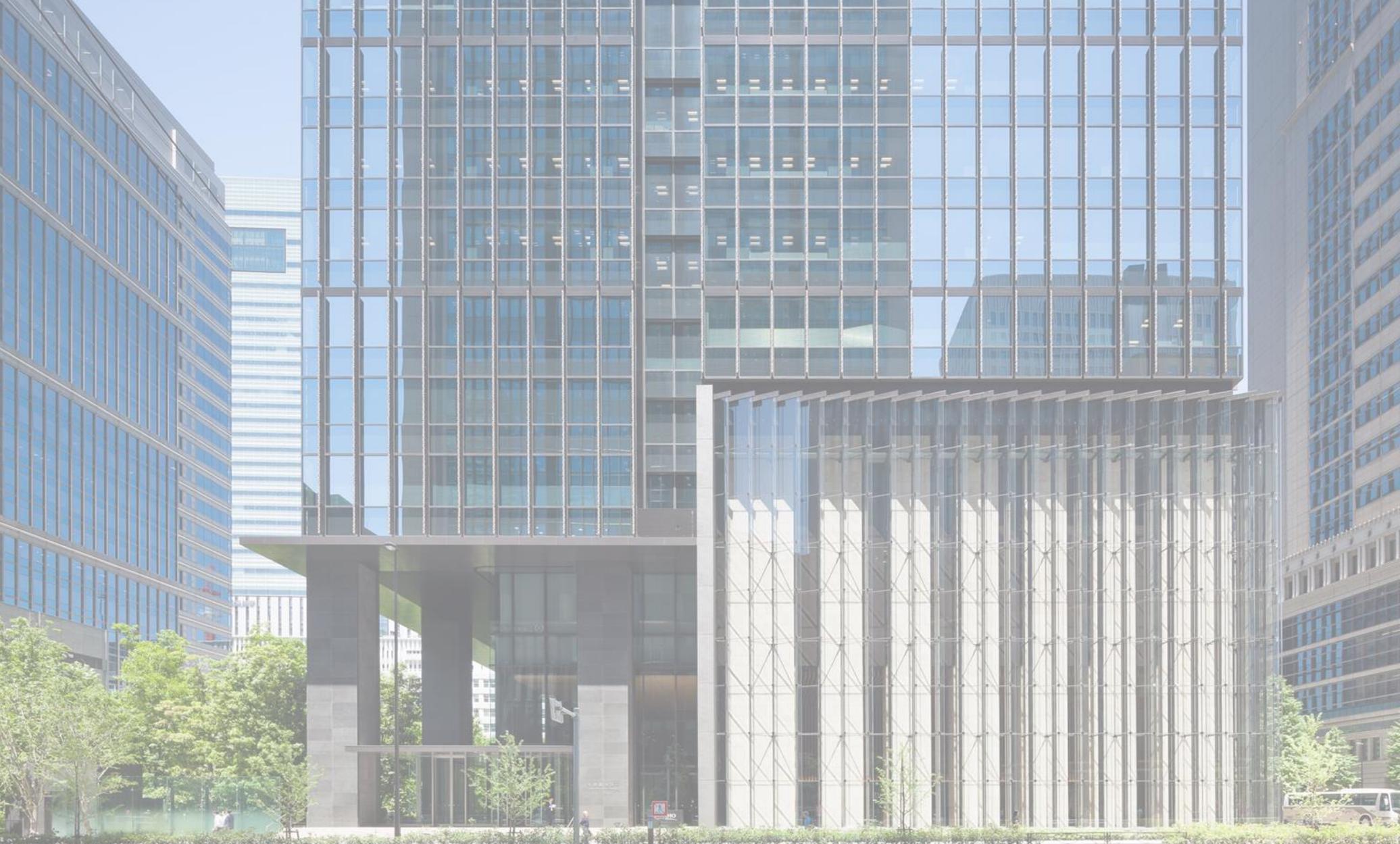
強固な財務基盤の構築により、安定的な運営を継続

## 主な財務指標と信用格付

2020年12月31日時点

LTV (有利子負債/総資産)	<b>40.6%</b>	平均残存年数	<b>4.6年</b> (前期比 ±0年)
自己資本比率 (純資産/総資産)	<b>52.9%</b>	平均デットコスト	<b>0.76%</b> (前期比 -0.02%pt)
長期固定金利比率	<b>96.9%</b>	R&I (株格付投資情報センター)	<b>AA-</b>

※LTV=総資産額に占める有利子負債の割合。Loan To Valueの略。



## 4.ポートフォリオの紹介

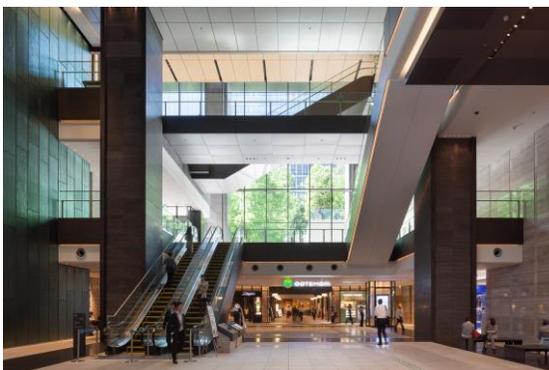




## 日本を代表するオフィス街「大手町」に所在する大規模物件

## ■ 特徴

地下鉄「大手町」駅に直結し、地上38階、高さ200mの建物は、大手町の新たなシンボルとなっています。  
「みずほフィナンシャルグループ」が入居するオフィスエリア、日本初進出となる「アマン東京」が入居するホテルエリア、多彩な店舗による商業エリアにより構成されます。



東京都心

オフィス

スポンサー

所在地	千代田区大手町
取得時期	2012年3月
取得価格	360億円
アクセス	東京メトロ 「大手町駅」直結



## 東京駅に程近い環境配慮型大規模オフィスビル



### ■ 特徴

東京駅前・京橋に位置する、国内トップクラスの環境配慮型オフィスビル。1000坪を超える基準階面積はエリア最大級を誇ります。緑豊かな共用部はドラマの撮影等にも活用されています。



最高格付5スターを取得



DBJ Green Building  
2017



東京都心	オフィス	スポンサー
所在地	中央区京橋	
取得時期	2017年2月 2017年4月	
取得価格	184億円	
アクセス	東京メトロ 「京橋駅」直結	

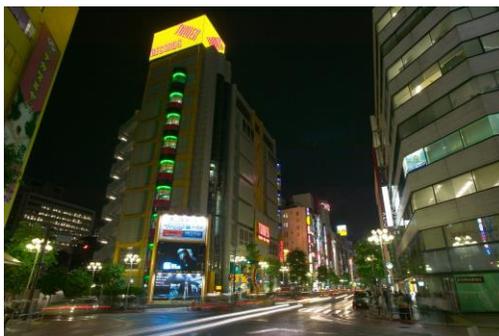


## 文化を発信、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店



## ■ 特徴

日本を代表する文化発信地・渋谷にあり、音楽ソフト販売大手「タワーレコード」の旗艦店になっている商業ビルです。様々なイベント等を開催するため、2012年に大規模なリニューアルを行い、より集客力が高まりました。ファッションビルや人気路面店が集積するポテンシャルの高い立地です。



東京都心

商業施設

外部取得

所在地	渋谷区神南
取得時期	2003年6月
取得価格	120億円
アクセス	JR線他「渋谷駅」 徒歩3分



## 大阪梅田エリアで若者で賑わう茶屋町の「ロフト」大型店



## ■ 特徴

西日本最大の繁華街・大阪梅田に至近の茶屋町エリアにあり、幅広い層に人気の「ロフト梅田店」が入居しています。

また、2015年に省エネルギー型空調熱源機器への更新を行うなど、環境配慮にも力を入れています。



地方

商業施設

外部取得

所在地	大阪府大阪市北区
取得時期	2003年5月 2003年7月
取得価格	130億円
アクセス	阪急線「大阪梅田駅」 徒歩4分





## 天神121ビル

所在地	福岡市中央区
取得時期	2002年6月
取得価格	28億円
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地下鉄七隈線「天神南駅」徒歩1分</li> <li>・西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）駅」徒歩4分</li> </ul>



## 薬院ビジネスガーデン

所在地	福岡市中央区
取得時期	2012年8月
取得価格	109億円
アクセス	西鉄天神大牟田線他「薬院駅」徒歩2分

### ■ 特徴

「薬院」は九州福岡の中心である天神に近接し、九州電力本社ビルの再開発をはじめ、近年、急速に注目されているビジネスエリアです。「妖怪ウォッチ」で有名な株式会社レベルファイブ様にもご入居頂いております。





## 5. 新型コロナウイルスの影響

## 1. 緊急事態宣言に伴う影響（一時減額等）

緊急事態宣言による売上減少等の影響を受けたテナントに対し、関係官庁からの要請や今後の運用に与える影響などを総合的に勘案した上で事業継続のための支援対応を行っています。

### 2020年の緊急事態宣言に伴う支援対応

- 一部商業施設の全館休業に伴うテナント補償
- 個々のテナントの営業状況等を勘案し、賃料の支払猶予や一時的な減額対応を実施

	2020年6月期（前期）	2020年12月期（今期）
対応件数	61件	43件
対応総額	94百万円	45百万円

### 2021年の緊急事態宣言に伴う支援対応

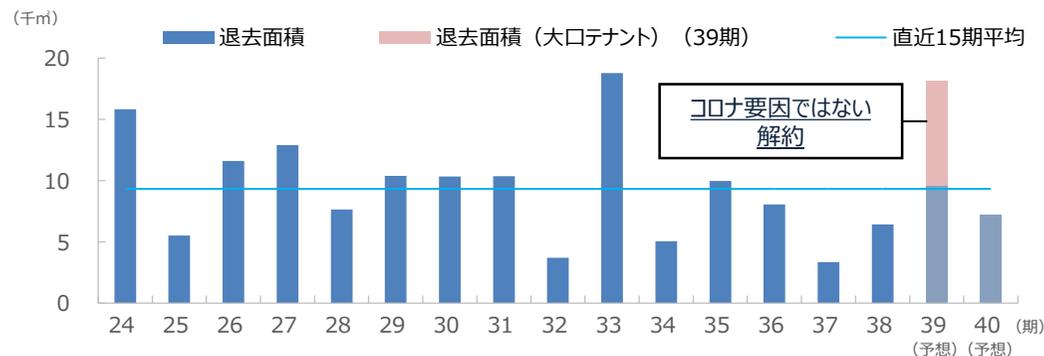
- 飲食店舗を中心に一時的な減額を行う予定

	2021年6月期（見込）
対応件数	未定
対応総額	45百万円

## 2. リーシング（テナント誘致）への影響

- コロナの影響ではない大口テナントを除いた、解約面積は過去平均と同水準にとどまる
- コロナの影響によるリーシングの遅れが続いており、稼働率がやや低下

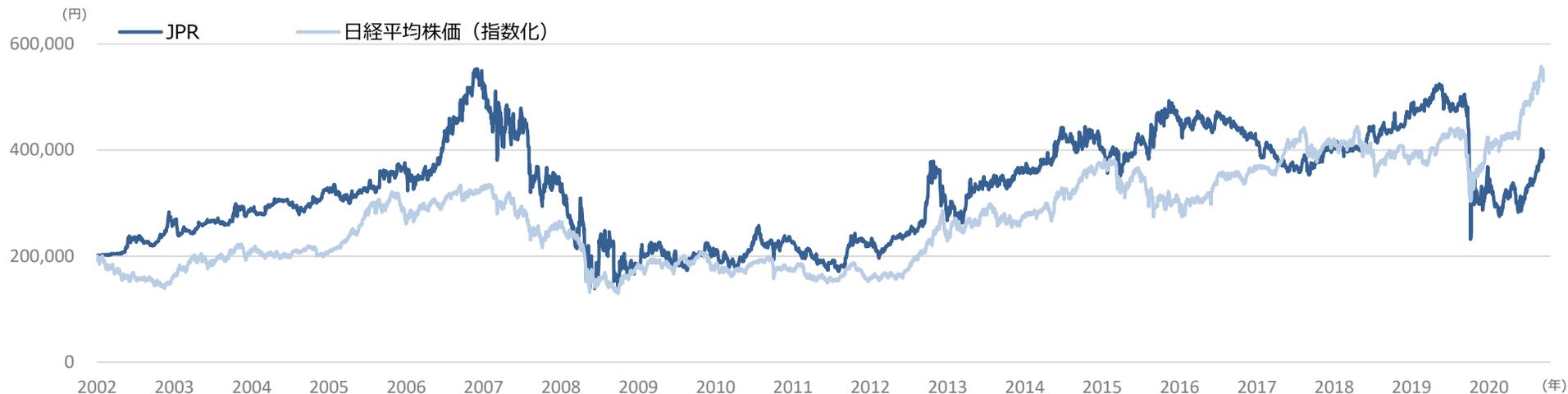
### 解約の状況（面積ベース）



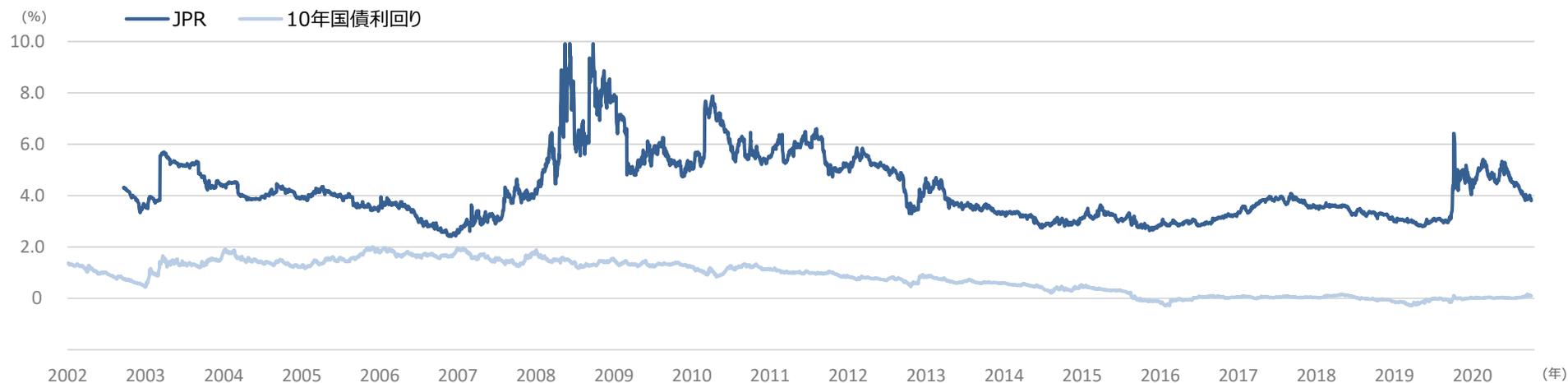


6. 本日のまとめ

### ■ 投資口価格の推移比較



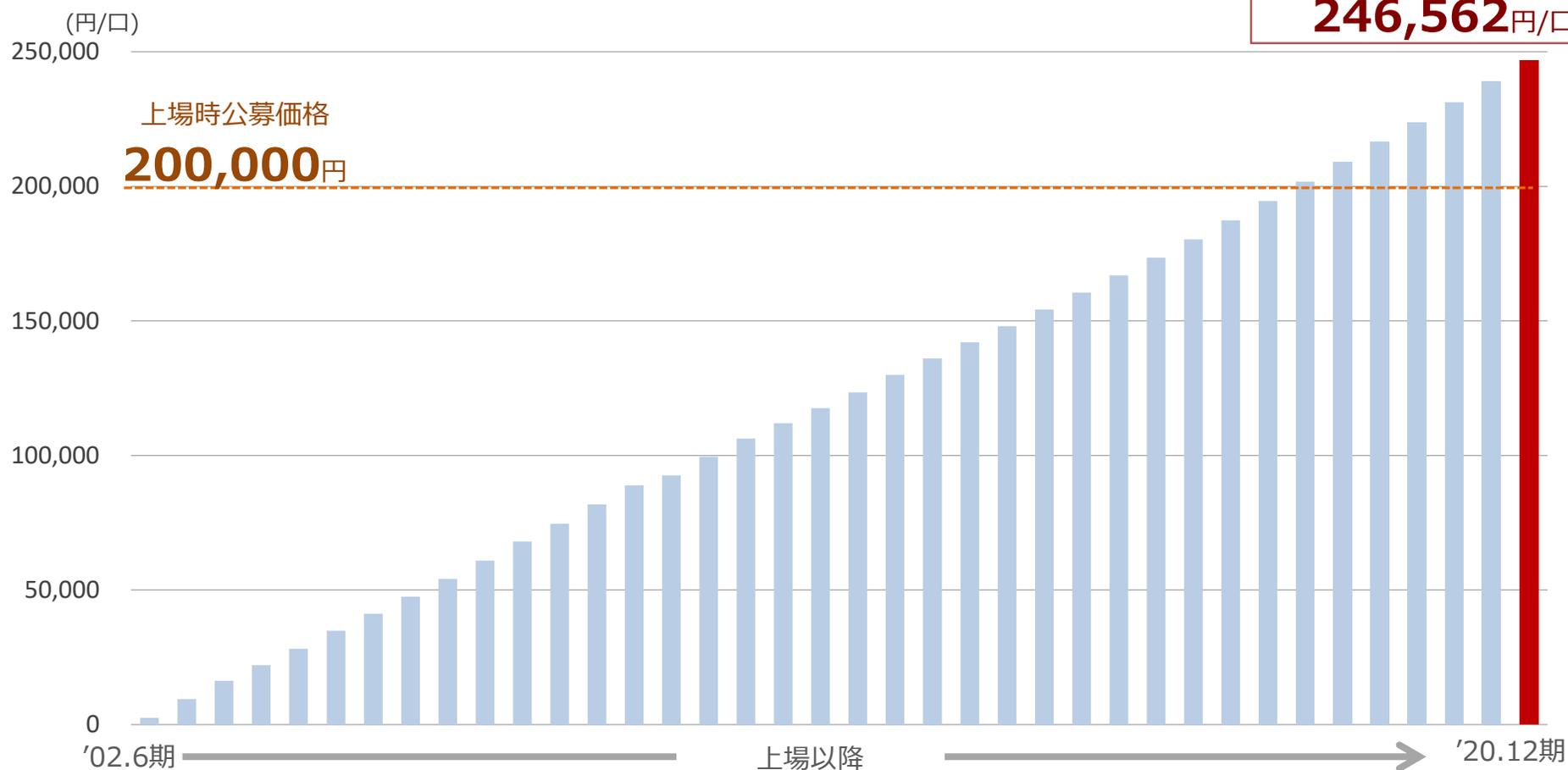
### ■ 分配金利回りの推移比較



1. Refinitiv (トムソン・ロイター) に基づきTRIMが作成しています。  
 2. 投資口価格の推移比較における日経平均株価(指数化)は2002年6月14日 = 100として指数化しています。  
 3. 分配金利回りの推移比較におけるJPRの利回りは、直近2期分の分配金の合計額を日ごとの投資口価格で除して算出しています。

## 分配金の累積額は、上場時公募価格を超える

### ■ 1口当たり分配金累積額の推移



## 1 東京オフィスを中心に投資する老舗REIT

約19年にわたる運用実績。成長性の高い東京オフィスを中心にポートフォリオを構成。

## 2 「東京建物」を中心としたスポンサーの強力なサポート

メインスポンサーは100年超の歴史を持つ総合不動産会社の東京建物。同社の開発した大規模開発物件・優良物件の取得や同社グループのビル管理のノウハウ活用など様々なメリットを享受。

## 3 確かな不動産運用力と財務運営

増額交渉による賃料改定を継続中。潤沢な現預金と長期固定借入中心の財務運営により高格付を取得。

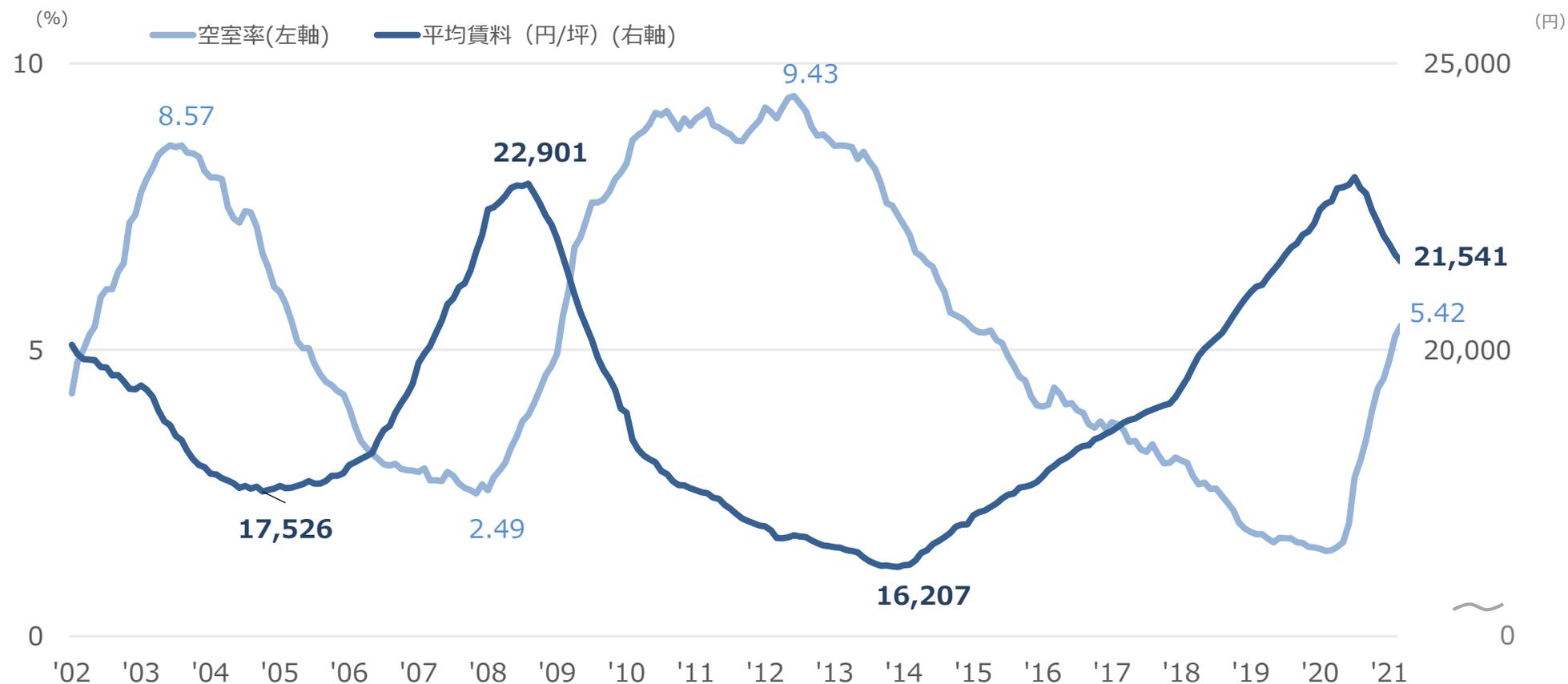


## 7. 参考資料

1口当たり分配金は、上場来最高額（7,750円）を達成

項目	第37期 (2020年6月期)	第38期 (2020年12月期)	第39期 (予想) (2021年6月期)	第40期 (予想) (2021年12月期)
営業収益	163.6億円	171.2億円	172.5億円	164.3億円
賃貸事業利益	89.2億円	91.0億円	89.4億円	87.6億円
営業利益	80.1億円	85.3億円	87.1億円	78.4億円
当期純利益	72.7億円	78.4億円	80.2億円	70.8億円
1口当たり分配金	<b><u>7,595円</u></b>	<b><u>7,750円</u></b>	<b><u>7,550円</u></b>	<b><u>7,550円</u></b>
発行済投資口数	958,250口	958,250口	958,250口	958,250口
保有物件数	65物件	66物件	65物件	65物件
LTV (総資産ベース)	39.5%	40.6%	40.6%	40.6%

### ■ 空室率と平均賃料の推移(東京ビジネス地区)



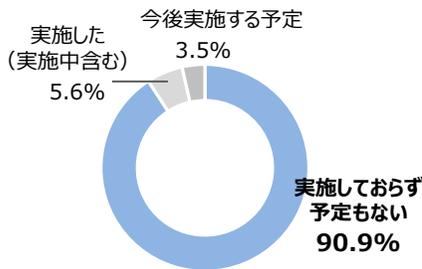
1. 三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート(東京ビジネス地区)」に基づきTRIMが作成しています。

## 勤務形態の今後の見通し【JPR見解】

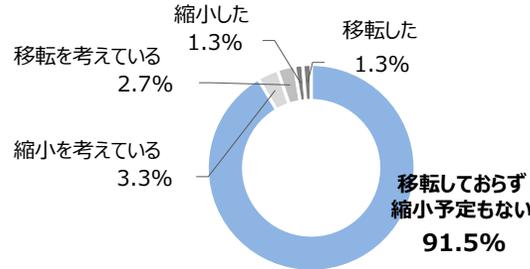
- 多くの企業で、テレワークによる業務効率の低下などの問題が認識されている
- BCP対応や働き方改革の一環として、サテライトオフィスの設置、コワーキングスペースの活用や在宅勤務など多様な勤務形態が常態化していくと考えられるが、オフィス勤務中心の勤務形態は継続

## 参考データ（オフィス需要関連）

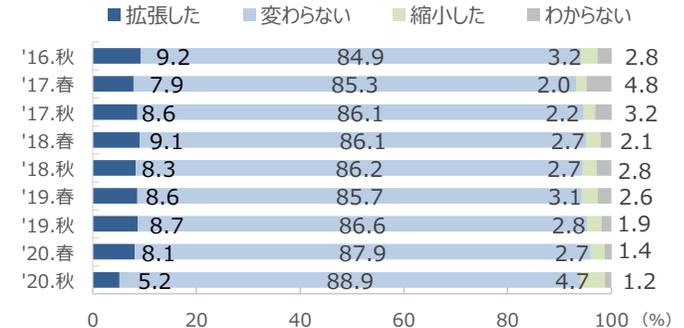
人員削減の実施状況\*1



感染防止やテレワークの導入を要因とした 本社の移転や縮小状況\*1

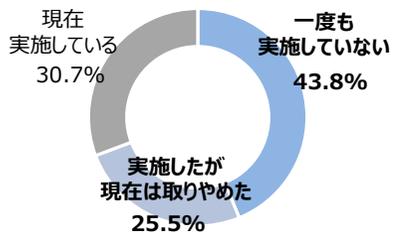


オフィス面積の変化\*3

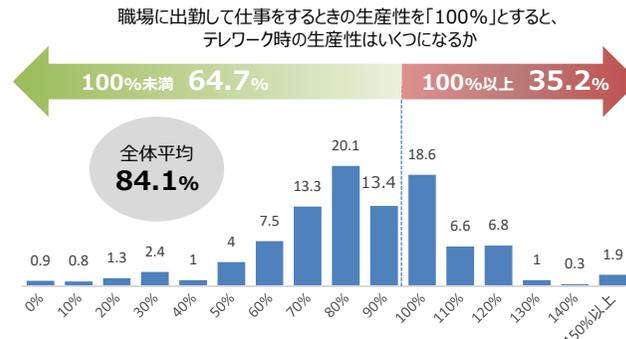


## 参考データ（テレワーク関連）

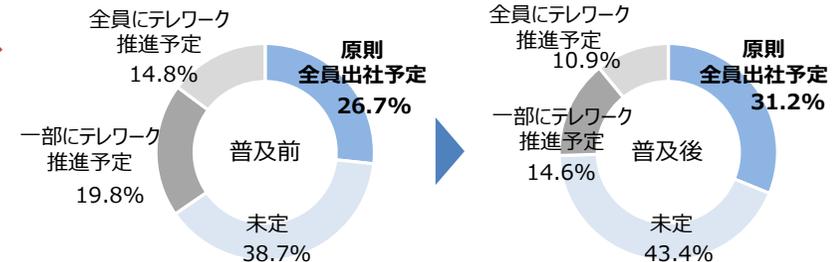
テレワークの実施状況\*2



テレワークの生産性\*4



ワクチン普及前後の企業のテレワーク方針\*4



\*1 .出所：株式会社東京商工リサーチ 2020年12月17日公表「第11回新型コロナウイルスに関するアンケート」

\*2 .出所：株式会社東京商工リサーチ 2020年11月25日公表「第10回新型コロナウイルスに関するアンケート」

\*3 .出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所 2020年12月2日公表「大都市圏オフィス需要調査2020秋」

\*4 .出所：株式会社パーソル総合研究所 2021年1月21日公表「第4回新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査（総合分析編）」

## ■ GRESBリアルエステイト評価において最高位の5 Star獲得

- GRESBは不動産会社・ファンドのESG配慮を測るベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称です。
- 総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」で最上位評価の「5 Star」を2年連続獲得



## ■ CDP気候変動プログラムへの参加

- CDPとは2003年以来、世界の機関投資家のサポートにより上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOです。
- 2020年実施のCDP気候変動プログラムにおいて「B」を獲得



## ■ SDGsへの貢献

SDGsの理念に共感し、事業活動を通じて目標達成に貢献

(JPR/TRIMのマテリアリティ)

マテリアリティ	戦略	2030年目標	SDGs
ポートフォリオのグリーン化	個別物件の環境認証カバー率向上 個別物件の環境認証レーティング向上	環境認証取得カバー率80%以上 標準評価以上のカバー率向上	7 エネルギーミックスを改善し、再生可能エネルギーを増やす 13 気候変動に具体的な対策を
気候変動への対応	CO2排出削減 水資源の効率的利用 気候変動リスクにかかるマネジメント強化 テナントとの協働による気候への取組み推進	CO2排出量原単位30%削減(2017年比) 水使用量原単位10%削減(2017年比) 業界トップクラスの強靱な気候変動リスク態勢の構築 グリーンリースの拡充	6 安全な水とトイレを世界中に 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを 13 気候変動に具体的な対策を
安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	安全安心・快適なソフト・ハードのサービス提供によるテナント満足度の向上	安心性・安全性・快適性を含む総合的なテナント満足度向上	3 すべての人に健康と福祉を 11 住み続けられるまちづくりを
働きがいのある職場環境	自己啓発支援・研修による人材力の強化 高効率な業務態勢の構築 心身の健康の維持・向上 働きがいのある職場環境の提供	企業の成長を支えるプロフェッショナル層の形成 業務効率の向上、業務プロセスの改善 心身の健康、ワークライフバランスの実現 一人一人が能力を發揮できる環境の提供	3 すべての人に健康と福祉を 4 質の高い仕事をみんなに 5 ジェンダー平等を實現しよう 8 働きがいも経済成長も
ガバナンスの高度化	積極的なIRによる透明性の高い運営 ESG推進体制の総合力向上 強固なガバナンス態勢 リスク管理態勢の強化	業界トップクラスの情報開示 投資家との積極的な対話 個人投資主との対話促進 業界トップクラスのESG評価取得 強固なガバナンス態勢の維持 業界トップクラスのリスク管理態勢	16 平和と公正をすべての人に

## ■ 地震災害への対応

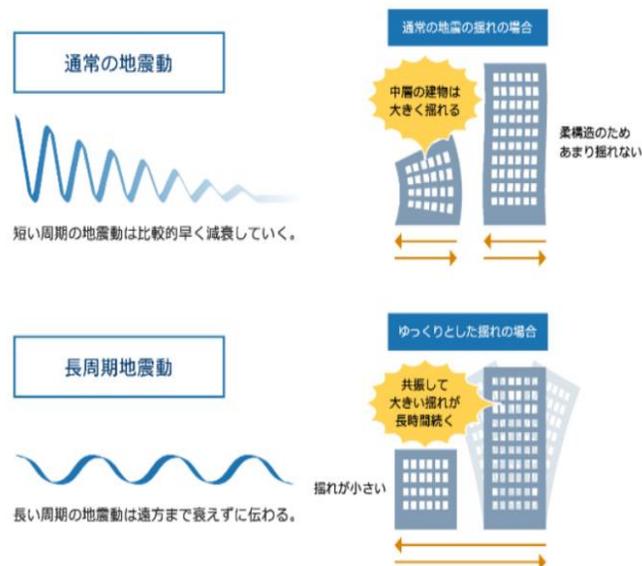
- 災害等による不測の事態に対して、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。
- JPRは地震リスクを考慮し、耐震性や最大予想損失額を確認しております。
- 一定の耐震基準に満たない物件は取得しておりません。

### 新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

2009年、新宿センタービルに既存の超高層ビルとしては国内初の長周期地震動対策となる「軸力制御オイルダンパー」を設置しました。



新宿センタービル「軸力制御オイルダンパー」



## ■ 風水災害への対応

- 近年の激甚災害が多発していることを受け、TRIMにてハザードマップを作成し、モニタリングを実施しています。
- 各物件の最新のリスクを確認し、定期的な設備状況の点検と、設備・備品の増強を図っています。
- 現地管理者と災害リスクを共有し、課題点等を共有しながら今後の対応方針を指示しています。



ポートフォリオハザードマップ  
(東京エリア)



災害発生時のスマートフォン等への充電の重要性に着目し、非常用簡易発電機を設置

	事A-1 兼松ビル	事A-2 兼松ビル別館	事A-3 JPR人形町ビル	事A-4 新麹町ビル	事A-5 JPRクレスト竹橋ビル	事A-6 MS芝浦ビル	事A-7 五反田ファーストビル
物件外観							
取得価格	16,276百万円	2,874百万円	2,100百万円	2,420百万円	4,000百万円	11,200百万円	2,920百万円
延床面積	14,995㎡	4,351㎡	4,117㎡	5,152㎡	4,790㎡	31,020㎡	10,553㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	中央区京橋	中央区京橋	中央区日本橋人形町	千代田区麹町	千代田区神田錦町	港区芝浦	品川区西五反田
取得日	2001.12	2001.12	2001.11	'01.11/'02.11/'04.11	2002.6	2003.3	2003.7
竣工年月	1993.2	1993.2	1989.12	1984.10	1999.9	1988.2	1989.7

	事A-9 JPR市ヶ谷ビル	事A-10 オーバルコート大崎マークウエスト	事A-11 新宿スクエアタワー	事A-12 ビッグス新宿ビル	事A-13 アクロス新川ビル・アネックス	事A-14 新宿センタービル	事A-15 南麻布ビル
物件外観							
取得価格	5,100百万円	3,500百万円	14,966百万円	15,121百万円	710百万円	21,000百万円	3,760百万円
延床面積	5,888㎡	28,575㎡	78,796㎡(再開発全体)	25,733㎡	5,535㎡	176,607㎡	4,570㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.5%	98.3%	100.0%	98.0%	100.0%
所在地	千代田区九段南	品川区東五反田	新宿区西新宿	新宿区新宿	中央区新川	新宿区西新宿	港区南麻布
取得日	2004.5	2004.6	'04.7/'08.9/'15.3/'15.10	'04.11/'05.4/'10.7	2004.11	2008.3	2008.7
竣工年月	1989.3	2001.6	1994.10	1985.4	1994.6	1979.10	1992.6

※延床面積は建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。

	事A-16 品川キャナルビル	事A-17 六番町ビル	事A-18 JPR原宿ビル	事A-20 JPR日本橋堀留ビル	事A-21 JPR千駄ヶ谷ビル	事A-22 銀座三和ビル
物件外観						
取得価格	2,041百万円	2,800百万円	8,400百万円	5,100百万円	15,050百万円	3,400百万円
延床面積	5,216㎡	4,205㎡	6,466㎡	7,190㎡	7,683㎡	8,851㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.0%
所在地	港区港南	千代田区六番町	渋谷区神宮前	中央区日本橋堀留町	渋谷区千駄ヶ谷	中央区銀座
取得日	'08.12/'19.3	2009.12	2009.12	2010.3	2010.5	2011.8
竣工年月	2008.7	1991.10	1989.3	2002.6	2009.5	1982.10

	事A-23 大手町タワー（底地）	事A-24 サイエンスプラザ・四番町プラザ	事A-25 芝大門センタービル	事A-26 東京スクエアガーデン	事A-27 JPR麴町ビル	事A-28 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
物件外観						
取得価格	36,000百万円	2,660百万円	4,220百万円	18,400百万円	5,750百万円	11,400百万円
延床面積	11,034㎡(敷地面積)	24,560㎡	11,419㎡	112,645㎡	4,438㎡	239,769.07㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	84.3%	100.0%	100.0%	97.5%
所在地	千代田区大手町	千代田区四番町	港区芝大門	中央区京橋	千代田区麴町	千代田区大手町
取得日	2012.3	2013.12	'13.12/'14.7	'17.2/'17.4	2019.6	2020.12
竣工年月	2014.4（参考）	1995.2	1993.7	2013.2	1999.2	2012.10

※延床面積は建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。

	商A-1 JPR渋谷タワーロードビル	商A-3 JPR神宮前432	商A-4 新宿三丁目イーストビル	商A-5（有楽町仲介） 有楽町駅前ビルディング	商A-6 JPR銀座並木通りビル	商A-7 FUNDES水道橋
物件外観						
取得価格	12,000百万円	4,275百万円	2,740百万円	3,400百万円	10,100百万円	3,250百万円
延床面積	8,449㎡	1,066㎡	24,617㎡	71,957㎡	1,821㎡	1,477㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%
所在地	渋谷区神南	渋谷区神宮前	新宿区新宿	千代田区有楽町	中央区銀座	千代田区神田三崎町
取得日	2003.6	2006.3	'07.3/'08.4	2008.8	2016.12	2016.12
竣工年月	1992.2	2006.2	2007.1	2007.10	2008.6	2015.7

	事B-1 アルカイスト	事B-2 JPR千葉ビル	事B-3 JPR横浜日本大通ビル	事B-5 新横浜第二センタービル	事B-6 川口センタービル	事B-7 JPR上野イーストビル	事B-8 立川ビジネスセンタービル
物件外観							
取得価格	5,880百万円	2,350百万円	2,927百万円	1,490百万円	8,100百万円	3,250百万円	3,188百万円
延床面積	34,281㎡	9,072㎡	9,146㎡	7,781㎡	28,420㎡	8,490㎡	14,706㎡
期末稼働率	100.0%	97.6%	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	墨田区錦糸	千葉市中央区新町	横浜市中区日本大通	横浜市港北区新横浜	川口市本町	台東区松が谷	立川市曙町
取得日	2001.11	2001.12	2001.11	'02.9/'13.3	2004.2	2004.3	'05.9/'07.2
竣工年月	1997.3	1991.1	1989.10	1991.8	1994.2	1992.10	1994.12

※延床面積は建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。

	事B-9 ライズアリーナビル	事B-10 ゆめおおかオフィスタワー	事B-11 オロナスタワー	事B-12 JPR横浜ビル	事B-13 大宮プライムイースト	事B-14 センシティビルディング
物件外観						
取得価格	5,831百万円	6,510百万円	31,300百万円	7,000百万円	6,090百万円	13,870百万円
延床面積	91,280㎡	185,974㎡	257,842㎡	8,772㎡	9,203㎡	158,663㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
所在地	豊島区東池袋	横浜市港南区上大岡西	墨田区太平	横浜市西区北幸	さいたま市大宮区下町	千葉市中央区新町
取得日	2007.3	2007.7	2009.6	2010.12	2013.3	2020.3
竣工年月	2007.1	1997.3	2006.2	1981.5	2009.2	1993.4

	商B-1 田無アスタ	商B-3 キューポ・ラ本館棟	商B-4 JPR武蔵小杉ビル	商B-5 武蔵浦和ショッピングスクエア	商B-6 川崎ダイスビル	商B-7 FUNDES上野
物件外観						
取得価格	10,200百万円	2,100百万円	7,254百万円	4,335百万円	15,080百万円	3,800百万円
延床面積	80,675㎡	48,321㎡	18,394㎡	28,930㎡	36,902㎡	2,235㎡
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	西東京市田無町	川口市川口	川崎市中原区小杉町	さいたま市南区別所	川崎市川崎区駅前本町	台東区上野
取得日	2001.11	2006.3	2006.9	2007.3	2007.4	2019.6
竣工年月	1995.2	2006.1	1983.3	2005.10	2003.8	2017.7

※延床面積は建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。

	事C-1 新潟駅南センタービル	事C-4 東京建物本町ビル	事C-9 JPR那覇ビル	事C-12 損保ジャパン仙台ビル	事C-13 損保ジャパン和歌山ビル	事C-14 天神121ビル	事C-17 JPR堂島ビル
物件外観							
取得価格	2,140百万円	4,150百万円	1,560百万円	3,150百万円	1,670百万円	2,810百万円	2,140百万円
延床面積	19,950㎡	14,619㎡	5,780㎡	10,783㎡	6,715㎡	8,690㎡	5,696㎡
期末稼働率	100.0%	94.3%	97.9%	99.7%	100.0%	100.0%	92.1%
所在地	新潟市中央区米山	大阪市中央区本町	那覇市松山	仙台市宮城野区榴岡	和歌山市美園町	福岡市中央区天神	大阪市北区曽根崎新地
取得日	2001.11	2001.11	2001.11	2002.6	2002.6	2002.6	2004.1
竣工年月	1996.3	1970.2	1991.10	1997.12	1996.7	2000.7	1993.10

	事C-19 JPR名古屋伏見ビル	事C-20 薬院ビジネスガーデン	事C-21 JPR心斎橋ビル	事C-22 JPR心斎橋ウエスト	商C-1 JPR梅田ロフトビル	商C-4 ハウジング・デザイン・センター神戸	商C-5 JPR茶屋町ビル
物件外観							
取得価格	4,137百万円	10,996百万円	5,430百万円	3,750百万円	13,000百万円	7,220百万円	6,000百万円
延床面積	10,201㎡	22,286㎡	5,303㎡	7,738㎡	17,897㎡	33,877㎡	3,219㎡
期末稼働率	99.5%	99.9%	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%
所在地	名古屋市中区栄	福岡市中央区薬院	大阪市中央区南船場	大阪市中央区南船場	大阪市北区茶屋町	神戸市中央区東川崎町	大阪市北区茶屋町
取得日	2005.3	2012.8	2005.5	2020.1	'03.5/'03.7	2005.9	2006.8
竣工年月	1991.3	2009.1	2003.2	1986.9	1990.4	1994.6	1994.6

※延床面積は建物一棟全体の面積（他の区分所有者又は共有者の持分を含みます。）を登記簿に基づき記載しています。

会社名	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
設立年月日	2000年4月28日
資本金	3億5,000万円
主たる事業内容	投資運用業
代表取締役社長	城崎 好浩
役員	7名（常勤3名、非常勤4名）
従業員数	39名
株主構成	東京建物（75%）、安田不動産（10%）、大成建設（10%）、 明治安田生命保険（5%）

- 本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、本資料作成現在入手可能な情報に基づきなされた一定の仮設及び判断に基づき、日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「TRIM」といいます。）が予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得るおそれがあることにご留意下さい。
- 本説明資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。JPRの投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- 本説明資料で提供している内容（法令・税制を含みます。）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 本資料に使用する写真には、JPRの保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれております。底地資産については、JPRは土地のみを保有しておりますのでご注意下さい。
- 本文中において記載する数値は別途注記する場合を除き、金額及び面積については記載未滿の桁数は切り捨てて記載し、比率その他の数値については単位未滿の桁数で四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

資産運用会社 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第362号 / 一般社団法人投資信託協会 会員）